

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**

Betreff:	Rücknahme Option Baugrundstück Französischer Platz; Entschädigungszahlung Maison Mondiale
Bezug:	Vorlage 32/2016 Flüchtlingsunterbringung, Vorlage 307/2016 Grunderwerb, Vorlage 422/2017 Sofortprogramm Kindertagesstätten
Anlagen:	Anlage 1 Lageplan Anlage 2 Vorentwurf Kinderhaus Anlage 3 Lageplan Flüchtlingswohnen

Beschlussantrag:

1. Die Planungsgruppe Maison Mondiale erhält für ihre bisherigen Aufwendungen eine Entschädigung in Höhe von 19.500 Euro.
2. Das Grundstück wird wegen des hohen planungsrechtlichen Aufwands vorerst nicht als Wohngrundstück ausgewiesen, sondern als Reservefläche für das Sofortprogramm Kinderbetreuung vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2017	Entwurf 2018
Vermögenshaushalt			
Grundstückserwerb	2.8800.9320.000	2 Mio. €	2 Mio. €

Ziel:

Klärung des weiteren Umgangs mit der geplanten Bebauung am Französischen Platz

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt hat im Zuge des Wohnungsprogramms für Geflüchtete im Juni 2016 eine Option für das Grundstück am Französischen Platz (siehe Anlagen 1 und 3) an die Planungsgruppe Maison Mondiale vergeben. Zu dem damaligen Zeitpunkt war bereits klar, dass für das Bauvorhaben das bestehende Planungsrecht geändert werden müsste; an dieser Stelle weist der Bebauungsplan Gemeinbedarfsnutzung aus, so dass allenfalls eine temporäre Flüchtlingsunterbringung, aber keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig ist.

Die erste fachliche Einschätzung aus dem Februar 2016 war, dass dem neuen Planungsrecht keine grundsätzlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Im Juli 2016, also relativ kurz nach der Optionsvergabe Anfang Juni 2016, korrigierte der befragte Geruchsgutachter jedoch seine Aussage. Die Geruchsemissionen der naheliegenden Schäferei seien, auch aufgrund verschärfter Rechtssprechung, als so stark einzuschätzen, dass ohne ein aufwändiges olfaktorisches Gutachten (Dauer ein Jahr) oder eine Veränderung der Emissionssituation kein Planungsrecht als WA/MI zu erreichen wäre. Die Schäferei genießt Bestandsschutz und ist aus Sicht der Verwaltung auch inhaltlich sinnvoll, da die Schafbeweidung positive Auswirkungen auf den Landschaftsraum hat. Vergleichbare Betriebe entstehen in der Regel nicht mehr neu, zumindest nicht im städtischen Umfeld.

Die Verwaltung teilte der Planungsgruppe daraufhin noch im Juli 2016 mit, dass das planungsrechtliche Verfahren unsicherer als erwartet sei und bis zu einer Klärung der Rechtslage keine weiteren Planungsaufwendungen entstehen sollten. Aufgrund des engen Zeitplans und des hohen Entwicklungsdrucks waren jedoch bis zu diesem Zeitpunkt schon einige Kosten entstanden. Im weiteren Verlauf wurden dann die Architektenleistungen auf das geringstmögliche Maß heruntergefahren, das Projekt jedoch auf der konzeptionellen Ebene weiterbearbeitet, um nach der planungsrechtlichen Klärung möglichst zügig wieder Fahrt aufnehmen zu können.

Aufgrund der Dauer des olfaktorischen Gutachtens und des unklaren Ausgangs entschied sich die Verwaltung im Sommer 2016, den Weg einer kooperativen Verständigung mit der Schäferei einzuschlagen. Ziel war eine Reduzierung der Geruchsemissionen durch bauliche Maßnahmen und eine Umstellung des Schäfereibetriebs; auch der Ausbau eines bestehenden Schafstalls am Österberg und eine Verlagerung von Schafen war eine der diskutierten Maßnahmen. Nach mehreren Gesprächsrunden mit dem Schäfer wurde jedoch Ende 2016 deutlich, dass für eine Einigung mit dem Schäfer sehr hohe Hürden existieren und zudem die zeitlichen Kapazitäten bei der Verwaltung erschöpft waren.

Ende 2016 / Anfang 2017 entschied die Verwaltung daher, das Projekt zunächst nicht aktiv weiterzuführen, da das Planungsrecht nur mit einem erheblichen Aufwand zu verändern gewesen wäre. Zudem war zu diesem Zeitpunkt klar, dass die WoFlü-Mittel des Landes auslaufen und zumindest auf der Finanzierungsseite ein modifiziertes Konzept erforderlich würde. Die Planungsgruppe Maison Mondiale und die Verwaltung verständigten sich darauf, das Projekt zunächst ruhen zu lassen und im Laufe des Jahres 2017 zu entscheiden, wie mit der Option und dem Grundstück weiter verfahren werden sollte. In diesem Zusammenhang sollte dann auch geklärt werden, wie mit den bislang angefallenen Kosten der Planungsgruppe umgegangen werden soll.

Die Planungsgruppe hat dabei der Verwaltung deutlich gemacht, dass sie weiter an einer Bebauung des Grundstücks zu Wohnzwecken interessiert sei und dies angesichts der Wohnsituation in Tübingen auch für richtig halte. Das bisherige Konzept, das stark auf den WoFlü-Mitteln und dem akuten Unterbringungsbedarf des Jahres 2015 aufbaute, könnte nach Ansicht der Planungsgruppe modifiziert und in das klassische Landeswohnraumförderprogramm überführt werden. Als Konsequenz würde dann am Französischen Platz ein Projekt entstehen, das weiterhin bezahlbaren Wohnraum bieten könnte, aber nicht mehr primär auf Flüchtlingsunterbringung während der ersten zehn Jahre ausgerichtet wäre (siehe auch Lösungsvariante 4.2). Die aufwändige Änderung des Planungsrechts wäre hier weiterhin erforderlich.

2. Sachstand

2.1 Angefallene Kosten der Planungsgruppe

In einer ersten Aufstellung Ihres Aufwands hat die Planungsgruppe ca. 40.000 € summiert. Die Verwaltung hat daraufhin gemeinsam mit der Planungsgruppe einen Vorschlag für eine Entschädigungszahlung erarbeitet, der sich auf 19.500 € summiert und wie folgt begründet ist:

Kosten, die der Planungsgemeinschaft bereits entstanden sind: ca. 6.300 €

Hier sind alle Kosten zusammengefasst, die bereits über das Konto der Planungsgemeinschaft abgerechnet worden sind.

Kosten, die dem Verein mittdrin e.V. entstanden sind: ca. 2.300 €

Der Verein mittendrin e.V. ist zentraler Akteur des Projekts, um über „Crowdfunding“ Anteile zu sammeln und das Projekt in der Nachbarschaft zu verankern. Die Kosten sind für Öffentlichkeitsarbeit und juristische Beratung entstanden.

Aufwandsentschädigung für Architekten/Projektsteuerer: ca. 10.900 €

Aufgrund der unklaren planungsrechtlichen Situation haben die beauftragten Architekten und Projektsteuerer bislang davon abgesehen, weitere Abschlagszahlungen zu stellen, obwohl sie auch nach der Optionsvergabe noch eine relevante Stundenzahl in das Projekt investiert haben. Rechnerisch liegt dieser Aufwand bei ca. 30.000 €, die 10.900 € sind eine pauschale Entschädigung.

Diese Verteilung folgt dem Grundsatz, dass der Aufwand der privaten Akteure vollständig entschädigt werden soll, bei den professionellen Akteuren (Architekt und Projektsteuerer) aber bei Projektentwicklungen ein wirtschaftliches Interesse und dementsprechend auch ein angemessenes Risiko zu berücksichtigen ist. Die Planungsgemeinschaft ist mit diesem Vorschlag einverstanden und würde die Option auf dieser Grundlage formell zurückgeben.

2.2 Andere Nutzungsoptionen für das Grundstück

Im Rahmen der Überlegungen zum Sofortprogramm Kinderbetreuung hat sich für das Grundstück noch eine andere Nutzungsmöglichkeit eröffnet: planungsrechtlich ließe sich an diesem Standort auch ohne Änderung des Bebauungsplans ein Kinderhaus realisieren, in dessen Erdgeschoss dann eine Gemeinbedarfsfläche integriert wird (Planskizze Anlage 2). Der Standort Französischer Platz wird bei diesem Sofortprogramm nicht in der ersten Priorität gesehen, da die Bedarfssituation eher im Bereich Weststadt/Innenstadt/Lustnau angespannt ist und die Freiraumsituation in Verbindung mit dem Platz nicht einfach zu lösen ist. Sofern sich jedoch einer der anderen in Vorlage 422/2017 genannten Standorte als nicht realisierbar erweist, wäre er eine Alternativoption, die noch in einer vertretbaren Entfernung von den Bedarfsschwerpunkten umgesetzt werden kann. Auch für die Auflösung des temporären Standorts Anlagenpark in ca. fünf Jahren käme er als Ersatzstandort in Frage.

2.3 Liegenschaftliche Situation

Der Gemeinderat hat am 26.09.2016 (Sitzungsvorlage 307/2016) dem Erwerb einer Teilfläche von ca. 481 qm zur Realisierung einer Unterkunft für Geflüchtete zugestimmt. Als Kaufpreis war seinerzeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ein Betrag von 160,-- €/qm, somit insgesamt 76.960,-- € vereinbart worden. Die BIMA war bei dieser Preisfindung jedoch nicht bereit, eine von der Stadt beantragte Kaufpreisreduzierung zu akzeptieren, da die Flüchtlingsunterbringung nicht als preis mindernd anerkannt wurde. Nachdem die Realisierung von Maison Mondiale unsicherer wurde, hat die Verwaltung den Kauf der Fläche zunächst zurückgestellt.

Würde die Stadt die Fläche jetzt nicht als Flüchtlingsunterbringung, sondern als Gemeinbedarfsfläche erwerben, könnte für die Fläche auf Basis der aktuellen Richtlinien der BIMA, auch unter Berücksichtigung einer evtl. einzupreisenden Wertfortschreibung aus 2017, voraussichtlich eine 50%ige Kaufpreisreduzierung auf rd. 40.000,-- € erreicht werden. Eine Zusage der BIMA für die Kaufpreisreduzierung liegt noch nicht vor, aus Sicht der Verwaltung ist sie aber realistisch. Die Verwaltung wird mit der BIMA auf dieser Grundlage über einen Erwerb des Grundstücks verhandeln.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung spricht sich für folgende Lösung aus: Die Option für die Planungsgruppe Maison Mondiale wird offiziell beendet. Für Ihren Aufwand erhält die Planungsgruppe eine Entschädigung in Höhe von 19.500,- €. Das Grundstück wird als Ersatzfläche für das Sofortprogramm Kinderbetreuung vorgesehen, falls sich einer der geplanten Standorte als nicht realisierbar erweist oder weiterer Bedarf an Flächen entsteht, der nicht an anderen Standorten erfüllt werden kann. Theoretisch wäre an diesem Standort auch eine temporäre Lösung denkbar, falls sich eine zeitlich begrenzte Bedarfsspitze ergibt.

Sollte das Grundstück in den nächsten Jahren nicht für Kinderbetreuung benötigt werden, kann zu einem späteren Zeitpunkt wieder neu entschieden werden, ob ggf. doch eine Wohnbebauung erfolgen soll. Verwaltung und GWG werden voraussichtlich für den Wennfelder Garten eine olfaktorische Einschätzung benötigen, um den Bebauungsplan fertigzustellen; hier könnte das Grundstück am Französischen Platz ohne großen Aufwand integriert werden. Ergebnisse werden jedoch frühestens 2019 vorliegen. Zudem ist die Hürde für eine Nutzung des Grundstücks hoch, da eine enge Verzahnung mit dem Platz erforder-

lich ist, um die Nutzungsmöglichkeiten auf den öffentlichen Flächen und in der Panzerhalle nicht einzuschränken.

4. Lösungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung bestehen zwei Alternativen:

4.1 Es wird zwar inhaltlich wie im Vorschlag der Verwaltung verfahren, die Planungsgruppe erhält aber für Ihren Aufwand keine Entschädigung. Rechtlich wäre dies ggf. umsetzbar, da kein klarer rechtlicher Anspruch auf Entschädigung besteht. Aus Sicht der Verwaltung wäre dies aber nicht angemessen und fair: sowohl die Planungsgruppe als auch die Verwaltung sind bei der Optionsvorgabe davon ausgegangen, dass das Planungsrecht zwar nicht sicher ist, sich aber mit einem vertretbaren Aufwand herstellen lässt. Auf dieser Grundlage hat die Planungsgruppe mit großem Engagement und privaten Mitteln ihr Projekt vorbereitet und verfolgt.

4.2 Die Verwaltung könnte beauftragt werden, für das Grundstück an dem Ziel einer zeitnahen Wohnbebauung festzuhalten und olfaktorische Untersuchungen sowie ein eigenständiges planungsrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Planungsgruppe hat angekündigt, dass sie in diesem Fall – in modifizierter Form - weiter an einer Bebauung interessiert wäre, die Entschädigung würde vermutlich geringer ausfallen. Fraglos ist es auch so, dass Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht.

Angesichts der großen Anzahl an laufenden Projekten, der geringen Projektgröße und des erkennbar hohen Aufwands rät die Verwaltung hiervon jedoch ab. Dies würde die Rückstellung anderer laufender Projekte bedeuten, ohne dass ein sicheres Ergebnis zu erwarten wäre.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Verwaltung hat alle Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit den Flüchtlingsprojekten über den Liegenschaftsetat oder über Sonderhaushalten abgewickelt. Da hier Grundstücke aktiviert wurden, die andernfalls nicht oder erst sehr viel später entwickelt worden wären, ergibt sich für den städtischen Haushalt unterm Strich ein deutlich positiver Saldo. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Entschädigung von 19.500 € auch dem liegenschaftlichen Bereich und der Haushaltsstelle 2.8800.9320.000 Grundstückserwerb zuzuordnen, da in diesem Deckungskreis auch die wesentlichen Ausgabepositionen für das Flüchtlingswohnen angesetzt sind und in 2017 noch freie Mittel verfügbar sind.